

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA HERCEG NOVI**

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,  
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine  
Broj: 02-3-350-510/2015  
Herceg Novi, 05.08.2015. godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), i uvida u Prostorni plan Opštine Herceg Novi („Sl. list CG opštinski propisi“ br. 07/09), rješavajući po zahtjevu D.O.O. „Germen“ iz Tivta (Poslovni centar Račica-Agencija za knjigovodstvo „Dimitra“), Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi izdaje

## URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade maksimalne spratnosti do dvije nadzemne etaže, na lokaciji: urbanistička parcela koja se sastoji od katastarske parcele br. 74 K.O. Trebesin, Opština Herceg Novi.

### A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

#### 1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija plana za kat.parc.br. 74 K.O. Trebesin od 29.06.2015.godine, izdata od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi u formi originala , razmjere R 1:2500 ;
- Original Izvod - Lista nepokretnosti br. 287 koji je izdat od Uprave za Nekretnine Crna Gora – PJ Herceg Novi, dana 24.06.2015.godine, a kojim se dokazuje da je D.O.O. „Germen Tivat isključivi vlasnik na zemljištu kat. parcele br. 74 K.O. Trebesin u površini od 1462 m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja ;

#### 2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI:

Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list CG opštinski propisi“ br. 07/09), list br.4: *Namjena prostora*, utvrđeno je da se katastarska parcela br. 74 K.O. Trebesin nalazi u zoni „**prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama**“ (jeste građevinsko zemljište). Prema tekstualnom dijelu istog plana **ruralno građevinsko područje** čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne površine, a nalaze se i svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (javni i društveni sadržaji, sportsko-rekreativni , poslovno-servisni , turističko-ugostiteljski, kao i infrastrukturni i komunalni objekti i uređaji bez štetnih uticaja na okolinu). Naziv „ruralno“ odnosi se prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta.

U skladu sa **Odlukom o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020 g.** , za pojedinačne lokacije objekata porodičnog stanovanja (do 500m<sup>2</sup>) i ekonomske objekte seoskih gazdinstava u okviru ruralnog građevinskog područja sa pripadajućim poljoprivrednim površinama koje imaju obezbijeđen prilaz sa javne saobraćajnice, priključak na elektroenergetsku mrežu i komunalne objekte, urbanističko-tehnički uslovi će se izdavati na osnovu ovog Plana, u skladu sa smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog plana Opštine Herceg Novi.

Urbanistička parcela formiraće se na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno od kat.parcele br. 74 K.O. Trebesin, koja zadovoljava uslov u pogledu veličine i oblika za lokaciju, i ima obezbijeden prilaz javnom putu, tj. kat.parceli br. 62 K.O. Trebesin i nekategorisanom putu, označenom kao kat.parcela br. 75/5 K.O. Trebesin.

## **B)USLOVI ZA IZGRADNJU:**

### **1.PRIRODNI USLOVI:**

- ✧ **Pogodnost za urbanizaciju:**
  - ◇ Kategorija: II ;
    - **Nagib terena:** prema geodetskoj situaciji ;
    - **Dubina do vode:** >4.0 m ;
    - **Stabilnost terena:** uslovno stabilan (podliježe razvoju erozionih procesa i klizanju) ;
    - **Nosivost terena:** >20 N/cm<sup>2</sup> ;
- ✧ **Inžinjersko geološke karakteristike:**
  - **Opis litološkog sastava:** Silitit glinoviti u izmjeni s pješčenjacima (E2,3), krečnjački lapor, laporoviti krečnjak, glinoviti lapor (K2,E), rožnaci, silificirani krečnjaci i lapori ;
- ✧ **Seizmička mikrorejonizacija:**
  - Zona **B3**, zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa, mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima;
  - **Seizmičnost:**  $Q_{max}=0.12q$  ;  $K_c=0.06$  ;
- **Seizmički rizik:** intezitet zemljotresa – **IX (MCS)** ;
- ✧ **Klimatske karakteristike – meteorološki podaci:**
  - **Temperatura:** srednja godišnja 18.1° C ;  
min. srednja mjesečna 8° C ;  
max. srednja mjesečna 25° C ;
  - **Oblačnost:** najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu.  
Prosječno godišnje vedrih dana ima 104.7;
  - **Insolacija:** osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6.6 sati. Prosjek je u junu 11.5 sati, a u januaru 3.1 sat dnevno ;
  - **Količina padavina:** srednja godišnja 1970 mm ;
  - **Intezitet i učestalost vjetrova:** dominantni vjetrovi – bura, jugo, maestral, sa velikim procentom tišina (41%).

### **2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE**

#### ✧ **Urbanistička parcela:**

Prema Prostornom planu Opštine Herceg Novi („Sl.list CG opštinski propisi“ br. 07/09), urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. Postojeće katastarske parcele postaju urbanističke ukoliko se ne nalaze na planiranim saobraćajnicama i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama, i ako imaju obezbjeden kolski ili pješački pristup.

Na jednoj formiranoj urbanističkoj parceli, u zoni ruralnog područja može se graditi jedan osnovni objekat, i to porodična stambena zgrada. Shodno članu 9. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), „Porodična stambena zgrada“ je zgrada namjenjena za stanovanje, maksimalne površine do 500 m<sup>2</sup>, i sa najviše 4 zasebne stambene jedinice.

Lokacija za izgradnju objekta-porodične stambene zgrade u zoni ruralnog područja sastoji se od urbanističke parcele koja odgovara kat.parceli br. 74 K.O. Trebesin, i ima površinu od 1462 m<sup>2</sup>.

◇ **Parametri regulacije:**

- ◇ Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 3.0 m;
- ◇ Minimalno međusobno rastojanje regulacione i građevinske linije iznosi 5.0m, što je ujedno i zaštitni pojas puta (shodno članu 49. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl.list CG op.pr.“ br. 7/09). U zaštitnom pojasu puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija.

◇ **Parametri nivelacije:**

- ◇ Max.dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: u skladu sa topografijom, morfologijom i utvrđenim nagibom terena koji je naznačen u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, poštujući kote zadate zone izgradnje.

**3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:**

◇ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Prostornog plana Opštine Herceg Novi („Sl.list CG opštinski propisi“ br. 07/09) u zoni proširenog ruralnog područja sa potencijalnim poljoprivrednim površinama. Smjernice za izgradnju stambenih objekata za navedenu zonu date su urbanističkim parametrima propisanim u tekstualnom dijelu važeće planske dokumentacije na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- ◇ **Namjena objekata:** porodična stambena zgrada
  - Podrum (Po):(garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave)
  - Prizemlje: stanovanje;
  - Sprat: stanovanje;
- ◇ **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekata:**
  - Max. dozvoljeni indeks izgrađenosti  $i_{i,max}= 0.8$  ;
  - Max. dozvoljeni indeks pokrivenosti  $i_{p,max}= 0.4$  ;
  - Max. dozvoljena ukupna bruto površina objekta: **500 m<sup>2</sup>** ; (što uključuje i podzemne i nadzemne etaže) ;
- ◇ **Max. dozvoljeni vertikalni gabarit objekta:**
  - Max. dozv. spratnost: (Po)+ P+1: (podrum)+prizemlje+sprat;  
Definisana spratnost je maksimalna, ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekat manje spratnosti) ;
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta<sup>1</sup> (u zavisnosti od broja etaža):
  - Za spratnost **P+1: 8.00 m** ;
  - Za spratnost **P+Pk: 5.50 m** ;
  - Za spratnost **P: 4.00 m** ;
- Maksimalno dozvoljeni nadzidak za potkrovlje: **1.50 m** ;

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja predmetnog objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima tipologije objekata „individualnog stanovanja“; volumenu objekta koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, itd.

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

##### ◇ **Materijal konstrukcije:**

- ◇ **Temelji** – armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima, itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu, a u skladu sa predhodnim geomehaničkim i geotehničkim ispitivanjima tla ;
- ◇ **Zidovi:** betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i VIII seizmičku zonu) ;
- ◇ **Stubovi** : armiranobetonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom) ;
- ◇ **Međuspratna konstrukcija** : armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong, itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona) ;
- ◇ **Krovnna konstrukcija:** drvena , armirano betonska ( ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);

##### ◇ **Materijali obrade i elementi oblikovanja objekata:**

- ◇ **Krov objekta** : ravni, kosi, dvovodni i složeni nagib između  $21^{\circ}$  i  $30^{\circ}$  ; ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani odjekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega.
- ◇ **Krovni pokrivač:** kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bili kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armirano-betonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0.20 m do 0.30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.20 m ;

---

<sup>4</sup> *max. dozvoljena visina pročelja objekta – mjeri se od konačno zaravnatog i uredenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do ivice horizontalnog vijenca pročelja i računa se prema broju nadzemnih etaža:*

- ◇ **Spoljni zidovi** : malterisani i bojani bijelo „ublaženo bijela boja“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama ; kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; oprezna primjena lukova – pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- ◇ **Spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije;
- ◇ **Balkonska ograda**: od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića balustrada), itd. minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima) ;
- ◇ Izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije – po principima tradicionalne ambijetalne arhitekture ;
- ◇ Uslovljava se upotreba prirodnih materijala i elemenata oblikovnja, te adekvatan izgled dimnjaka van ravni krova. Preporučuje se racionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično prilagođavanje tih detalja – dimljaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira i sl.;
- ◇ Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0.8 – 1.0 (1.1) m, visine 1.0 -1.3 (1.6) m. Ovi prozori se uzimaju kao proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja ;

## 5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE:

### ◇ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

- ◇ **Kolski i pješački prilaz** lokaciji sa zapadne strane parcele omogućeni su preko postojećeg javnog puta-kat.parcela br. 62 K.O. Trebesin, i sa jugoistočne strane preko nekategorisanog puta označenog kao kat.parcela br. 75/5 K.O. Trebesin
- ◇ **Parkiranje i garažiranje vozila**: za objekte bez planirane podrumске etaže, parkiranje obezbjediti na predmetnoj katastarskoj parceli (utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi **2.50 x 5.00 m**, te potreban broj parking mjesta, prema uslovima Prostornog plana za planirane objekte iznosi **1.4 PM/ stanu**);
- ◇ Ukoliko objekat ima podrumsku etažu, tada planirati garažiranje vozila u istoj prema zadatom normativu (dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u podrumskoj etaži);
- ◇ Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije;
- ◇ Moguće je planirati parkiranje i u zoni između građevinske i regulacione linije (zaštitni pojas), pod uslovom da se ispoštuje minimalni procenat uređenih ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele od 50% ;

### ◇ Uslovi za uređenje parcele:

#### ◇ **Potporni i ogradni zidovi:**

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata ;
- Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od: **2.0 m** (max. 3.00m ukoliko je neophodno) uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada

je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. **1.5 m**, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;

- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba zadržati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite kao pejzažnim karakteristikama;
- Ograda prema javnoj površini: max. visine **1.50 m** (prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamen-beton, visina parapeta od **40-60 cm** i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije od **90-100 cm**), dok je ograda prema bočnim susjedima max. visine **1.80 m** – isključivo unutar parcele koja se ograđuje (kombinacija kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila). Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidane ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline ;
- Vrata i kapija na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Zelene žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu;
- Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0.50 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice;

#### ◇ **Parterno uređenje terena:**

- Postojeće kvalitetno zelenilo na parceli zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- Dozvoljena je popločana površina na slobodnom dijelu urbanističke parcele 20%, popločano kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje);
- Obezbjediti min. 50% slobodnog dijela predmetne lokacije za ozelenjavanje s obzirom na osjetljivost uslova staništa planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele);
- Preporučuju se odrine na pergolama iznad terasa i oko kuća;
- Odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije (ukoliko postoji) ili sistem otvorenih i zatvorenih kanala prema najbližem bujičnom potoku;
- Rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

#### ◇ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

- ◇ Tehnička dokumentacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži fazu uređenja terena na predmetnoj lokaciji;
- ◇ Za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuju se sljedeće vrste:
  - *Olea europaea* – maslina
  - *Laurus globulus* – eukaliptus
  - *Pittosporum tobira* – pitospor
  - *Punica granatum* – šipak, nar
  - *Cammelia japonica* – kamelija
  - *Rosmarinus officinalis* – ruzmarin.

- ◇ Za ozelenjavanje pergola koristiti: vinovu lozu, kivi i gliciniju (Wisteria sinensis);
- ◇ Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;
- ◇ Izbjegavati vrste koje mogu da izazovu polenske alergije kod ljudi.

## 6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:

- ◇ Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
- ◇ Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca prethodnih uslova.

## 7. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasne i ekološki održive gradnje:

- ◇ Smanjenjem gubitka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekata (koristiti savremene termoizolacione materijale);
- ◇ Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
- ◇ Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;

Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se bar 20% potrebne energije obezbjedi iz alternativnih izvora energije (solarnim kolektorima, geotermalnim pumpama, toplotno – vazдушnim pumpama, itd.), pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- ◇ **Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa:**
  - ◇ Zaštita ambijenta i kulturnog nasljeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora. Formu objekta prilagoditi topografiji terena i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije.
- ◇ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**
  - ◇ Prilikom planiranja objekata, potrebno je sačuvati kvalitetna postojeća stabla precizirana oznakama na skici plana lokacije (ukoliko ih ima);
  - ◇ Izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju

- objekata;
- ◇ Novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- ◇ **Uslovi mjere za zaštitu životne sredine:**
- ◇ Uticaji na životnu sredinu se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih (geološka erozija tla, pluvijalna erozija, fluvijalna erozija i seizmičnost tla) i antropogenih činilaca (sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu. Buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponije smeća i sl.);
  - ◇ Tlo: vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije tako i zbog mogućnosti da zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje sadnja nižeg i višeg rastinja;
  - ◇ Vazduh: mjere zaštite vazduha svode se na podizanje tampona zelenila prema glavnim izvorima zagađenja (saobraćajnice).
- ◇ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**
- ◇ Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumjevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.
- ◇ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**
- ◇ Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara ;
  - ◇ Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list cg“ br. 80/05), teh. dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine (ukoliko se utvrdi da izgradnja objekta utiče na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine predvidjeti posebnim elaboratom ;
  - ◇ Obzirom na opšte prirodne uslove terena predmetnu dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ;

## 9. OSTALI USLOVI:

- ◇ Investitor je obavezan da potpiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko tehničkih uslova.
- ◇ Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblasti infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje (Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini teh.dokumentacije („Sl.list CG“ br. 23/14), izgradnju i korišćenje ove vrste objekta, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- ◇ Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) se izrađuje u formi Idejnog projekta,



odnosno Glavnog projekta, po svim potrebnim projektnim fazama, u skladu sa, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

- ✧ Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87, 88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, 81/08). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji ;

#### 10. SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:

- ✧ Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG opštinski propisi“ br.07/09) za predmetnu lokaciju:

Prilog - list 4; *Namjena prostora*, R 1:2500 ;

- ✧ Odgovor izdat od D.O.O. “Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, dana 31.07.2015.god. pod brojem 05-2395/15 na zahtjev za dobijanje **projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova** za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele br. 74 K.O. Trebesin, Herceg Novi.

U dijelu Hidrotehničke infrastrukture, s obzirom da ne postoji mogućnost priključenja na gradsku kanalizacionu infrastrukturu (što se konstatuje iz potvrde D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ , broj: 05-2395/14 od 31.07.2015. godine), odvođenje otpadne vode moguće je riješiti izgradnjom septičke jame ili bioprečišćivača otpadne vode (član 16 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent... („Sl.list CG“ , br. 45/08, ... , 59/13). U tom slučaju **Investitor je dužan pribaviti Vodne uslove** za odvođenje otpadne vode u septičku jamu ili bioprečišćivač otpadne vode, od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine, a u skladu sa članom 115 stav 1 tačka 28. Zakona o vodama („Sl.list CG“ , br. 27/07, 32/11, 47/11), prije podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenja za gradnju.

Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštanski djelatnost-EKIP Podgorica-dostupni na sajtu Opštine, [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me) ;

Procedura-protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011. godine-dostupni na sajtu Opštine, [www.-hercegnovi.me](http://www.-hercegnovi.me) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK

*Božo Bećir*  
Božo Bećir, spec.sci.grad.

SEKRETAR

*Mladen Kadić*  
Arh. Mladen Kadić dipl.ing.



DOSTAVITI:

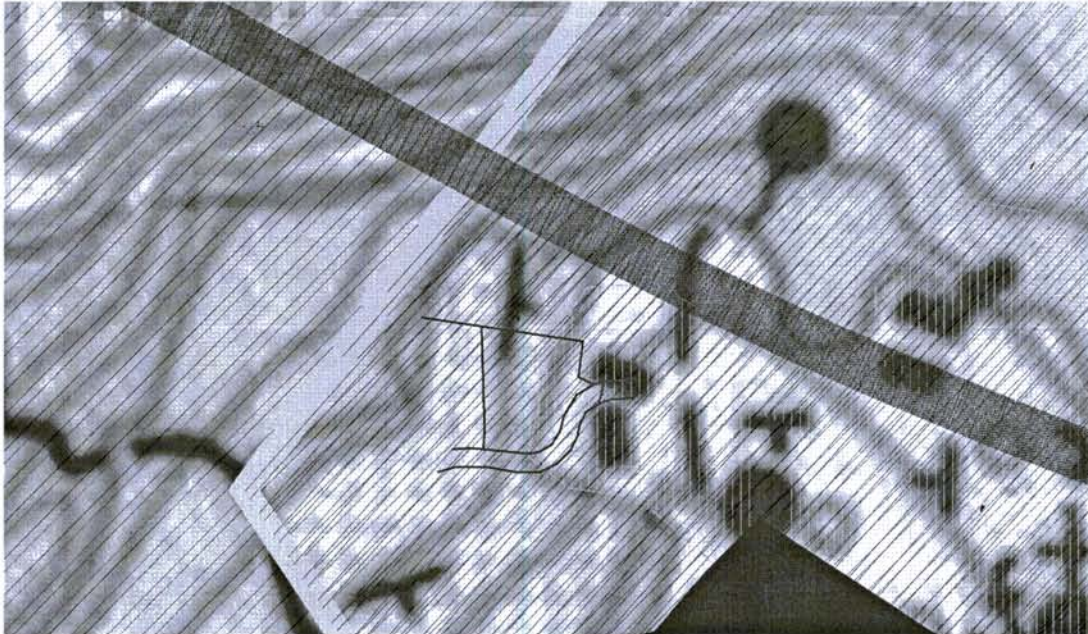
- Podnosiocu zahtjeva,
- Inspekcijama,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

broj: 02-3-350-510/2015

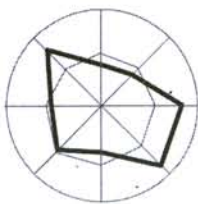
Graficki prilog: Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020.godine  
(" Sl. list CG o.p." br.7/09),

List broj 4 - NAMJENA PROSTORA,




























Ukupni kapacitet prostora sa razvojnim smjernicama do 2020.godine, R 1:2500



□ kat.parc. br. 74 K.O. Trebesin



LEGENDA:

-  urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera
-  ruralno područje sa pripadajućim poljoprivrednim površinama
-  prošireno urbano područje
-  prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama
-  turizam
-  poslovanje
-  proširene turističke zone
-  proširene poslovne zone
-  društvene djelatnosti (školstvo, zdravstvo...)
-  gradsko zelenilo u funkciji rekreacije
-  poljoprivredne površine
-  ostalo (šume, makije, krš i ostali neizgrađeni prostori)
-  građevinsko područje u PPPNMD
-  granica regionalnog parka "Orjen"
-  posebne lokacije
-  zaštićeno područje
-  prioritetne razvojne zone
-  područja prioritetna za uređenje zemljišta
-  sanitarna deponija
-  fabrika za preradu otpadnih voda
-  urbana karika
-  granice Opštine Herceg Novi
-  granice Mjesnih zajednica
-  granice zahvata PP Područja posebne namjene za Morsko dobro
-  "brza" saobraćajnica
-  magistralni putevi
-  opštinski putevi

U Herceg - Novom, 03.08.2015. godine

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Božo Bećir, spec.sci.grad.

Božo Bećir




**VODOVOD I KANALIZACIJA**  
 DOO  
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166  
 Put 10, Hercegovačke brigade 3, Direktor 322-174  
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191  
 OIB: 510-169-18 Faks: 323-090  
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me  
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

М.Н. О.П. Н.Н. А.А. И.С.Р.П.А.  
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
 КОМУНАЛНИ СЕКТОР  
 В.О.О. "ГЕРМЕН" ТИВАТ  
 Примљено: 31 JUL 2015.  
 Број: 02-3-350-510/2015-1/1

Božo

Broj:05-2395/15  
 Herceg Novi, 31.07.2015.god.

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,**  
**komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine**  
**D.O.O." GERMEN " TIVAT**

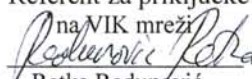
**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

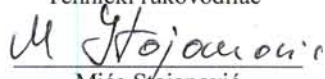
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 02-2395/15 od 30.07.2015.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarske parcele broj 74 k.o. Trebesin i dostavljenih urbanističko tehničkih uslova br. 02-3-350-510/2015 od 29.07.2015.god, konstatuje se:

✧ Na ovoj lokaciji ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
 na NIK mreži  
  
 Ratka Radunović  
 dipl. ing. proiz.

Tehnički rukovodilac  
  
 Mića Stojanović  
 dipl. ing. građ.

Direktor  
  
 Jelena Đaković  
 ing. građ.

